Gemeinde Wolfersdorf
Landkreis Freising



Bebauungs- und Grünordnungsplan "Wolfersdorf - Etz"

Maßstab 1 : 1000

Vorentwurf: 13.09.2007
Entwurf: 28.02.2008 (geändert: 19.06.2008)

Architekten:

Hans Hörl
Architekt Dipl.Ing.(FH)
Gartenstraße 1
D-85395 Wolfersdorf
Telefon 08168/657

Albert Schneider
Landschaftsarchitekt
Wolframstraße 14
D-85395 Billingsdorf
Telefon 08168/963033

Präambel:

Die **Gemeinde Wolfersdorf,** Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL I S. 127) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBL I S. 58) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

Satzung

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne.

1.0.0 Festsetzung durch Planzeichen

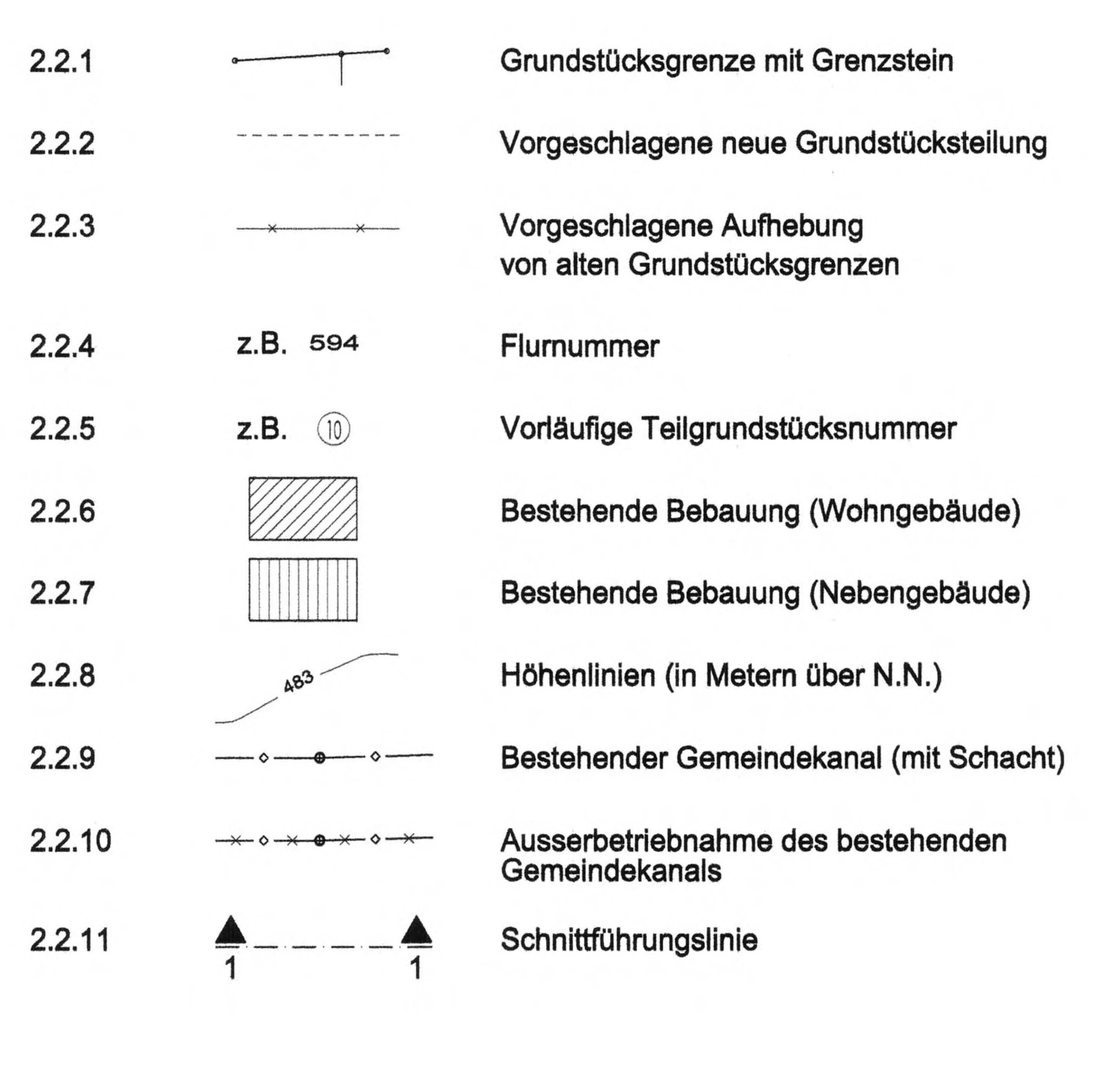
siehe Planzeichnung M = 1 : 1000

2.0.0 Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans

2.1.0 Festsetzungen durch Planzeichen

2.1.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2.1.2		Baugrenze
2.1.3	Ga Ca	Umgrenzung für Garagen (Ga) oder Carports (Ca)
2.1.4		Firstrichtung der zu planenden Gebäude
2.1.5		Straßenbegrenzungslinie
2.1.6	6.0	Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Angabe des Straßenprofils
2.1.7	WA	Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt
2.1.8		Abflussmulde, funktionstüchtig zu unterhalten

2.2.0 Planzeichen für Hinweise



Nr.	Planzeichen	Bedeutung
2.2.1		Grundstücksgrenze mit Grenzstein
2.2.2		Vorgeschlagene neue Grundstücksteilung
2.2.3		Vorgeschlagene Aufhebung von alten Grundstücksgrenzen
2.2.4	z.B. 594	Flurnummer
2.2.5	z.B. ⑩	Vorläufige Teilgrundstücksnummer
2.2.6		Bestehende Bebauung (Wohngebäude)
2.2.7		Bestehende Bebauung (Nebengebäude)
2.2.8	483	Höhenlinien (in Metern über N.N.)
2.2.9		Bestehender Gemeindekanal (mit Schacht)
2.2.10		Ausserbetriebnahme des bestehenden Gemeindekanals
2.2.11	1 1	Schnittführungslinie

2.3.0 Festsetzungen durch Text

2.3.1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2.3.1.1 Die zulässige Wandhöhe von Wohngebäuden darf 3,80 Meter ab Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (nordseitig) bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut nicht übersteigen. Bei Aufdachdämmung darf die zulässige Wandhöhe um bis zu 0,15 Meter überschritten werden, nachweislich der erford. konstruktiven Mehrhöhe gegenüber eines konventionellen Dachaufbaus (Zwischensparrendämmung).

Die zulässige Wandhöhe von Garagengebäuden wird mit 3,00 Metern ab Oberkante Rohfußboden Garage bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut festgesetzt.

2.3.1.2 Auf den Parzellen 1 bis 18 sind nur Einzelhäuser zulässig.
Auf den Parzellen 14, 17 und 18 können davon abweichend auch Doppelwohnhäuser (2 Doppelhaushälften) errichtet werden.

2.3.1.3 Je Doppelhaushälfte (DHH) ist nur eine Wohneinheit, in Einzelhäusern (EH) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

2.3.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und die maximal zulässigen Grundflächen festgesetzt.

Die max. Grundfläche der Wohngebäude (inkl. Vorsprünge, Erker u. Wintergarten), Garagen/Carport, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) ist in nachfolgender Tabelle festgelegt:

Parzelle	max. zulässige Grundfläche in m² für				
Nr.	Wohngebäude	Garagen/ Carport	Stellplätze	Zufahrten	Nebenanlagen
1	160	45	40	45	16
2	160	45	40	45	16
3	160	45	40	45	16
4	160	50	40	45	16
5	160	45	40	45	16
6	160	45	40	45	16
7	160	45	40	45	16
8	150	45	40	45	16
9	150	45	40	45	16
10	160	45	40	45	16
11	160	45	40	45	16
12	160	45	40	45	16
13	160	45	40	45	16
14 (EH)	160	45	40	45	16
14 (DHH West)	90	25	15	30	16
14 (DHH Ost)	90	25	15	30	16
15	150	45	40	60	16
16	160	45	40	45	16
17 (EH)	160	90	40	100	16
17 (DHH West)	90	45	15	60	16
17 (DHH Ost)	90	45	15	45	16
18 (EH)	160	90	40	100	16
18 (DHH West)	90	45	15	60	16
18 (DHH Ost)	90	45	15	45	16
Flur-Nr. 594/18	160	90	30	100	16
Flur-Nr. 594/27	150	75	30	70	16
Flur-Nr. 594/38	150	45	40	45	16

2.3.2.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind auch dann einzuhalten, wenn durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes eine Unterschreitung möglich wäre.

2.3.2.3 Carports können auch anstelle von Garagengebäuden errichtet werden.

2.3.2.4 Bei den Parzellen 1 und 2 sowie 8 - 18 führt der gemeindliche Abwasserkanal durch das Privatgrundstück. Der jeweilige Grundeigentümer hat der Gemeinde Wolfersdorf hierzu ein Leitungs- und Betretungsrecht einzuräumen.

2.3.2.5 Bei den Parzellen 17 und 18 kann der gemeindliche Abwasserkanal ausnahmsweise durch Garagen bzw. Carport überbaut werden. Eine Unterkellerung dieser Gebäude ist aber nicht zulässig.

2.3.2.6 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können ausnahmsweise offene Stellplätze im Vorgartenbereich errichtet werden.

2.3.3 Äussere Gestaltung

2.3.3.1 Die Hauskörper sind langgestreckt rechteckig und ohne Rücksprünge zu planen. Dabei muss die Hauslänge die Hausbreite um mind. 15 % überschreiten.

Abweichend davon sind Vorsprünge und Wintergärten zugelassen:

Vorsprünge bis zu 1,50 Metern Tiefe (gemessen senkrecht zur Aussenwand) und max. 1/3 der Hauslänge bzw. Hausbreite sind zulässig. Die Firsthöhe der Vorsprünge darf max. 3/4 der Firsthöhe des Hauptgebäudes betragen. Ein Vorsprung ist an max. zwei Hausseiten zulässig. Vorsprünge und Erker an Gebäudeecken sind nicht zugelassen.

Wintergärten und überdachte Pergolen sind bis zu einer Breite von 1/3 der Hauslänge bzw. Hausbreite zulässig. Diese dürfen die Baugrenzen bis zu 3,00 Metern überschreiten, sofern die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden.
Die maximale Tiefe der Wintergärten und überdachten Pergolen darf 3,50 Meter (gemessen von der Außenwand der Wohngebäude) nicht überschreiten. Die Höhe darf die Unterkante der Haustraufe nicht überschreiten.
Pro Baugrundstück ist nur ein Wintergarten zuässig.

2.3.3.2 Doppelhäuser sind in Dachform, Dachneigung und Fassaden in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

2.3.3.3 Wohngebäude (Einzelhäuser, Doppelhäushälften) sind nur bis zu einer Gebäudetiefe von 11,00 Metern zulässig. Garagengebäude sind bis zu einer Gebäudetiefe von 6,50 Metern zulässig.

2.3.3.4 Dächer der Wohngebäude :

Dachform :	Satteldach, symmetrisch (ausgenommen Dachaufbauten)
Dachneigung :	36 bis 40 Grad (ausgenommen Dachaufbauten)
Dacheindeckung :	Dachziegel oder Betondachsteine, naturrot (ausgenommen Dachaufbauten)
Dachvorsprünge :	Traufbereich: max. 60 cm Ortgangbereich: max. 60 cm
Dachaufbauten :	Einzelne Dachgauben sind bis zu 1,60 Metern Breite zulässig. Zwerchgauben bzw. Traufgiebel sind bis zu 3,50 Metern Breite zulässig. Die Summe aller Breiten der Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgauben, Traufgiebel) darf 1/3 der Hauslänge je Dachseite nicht überschreiten. Dachvorsprünge max. 30 cm.

2.3.3.5 Dächer der Garagen- und Nebengebäude :

Dachform :	Satteldach symmetrisch oder Gründach
Dachneigung :	bei Satteldach: 25 bis 30 Grad; bei Gründach: flachgeneigt
Dacheindeckung :	bei Satteldach: Dachziegel oder Betondachsteine, naturrot;
Dachaufbauten :	Dachaufbauten nicht zulässig

2.3.3.6 Die Höhenlage jedes Gebäudes ist (bezogen auf OK Rohfußboden EG des Wohnhauses -nordseitig- bzw. der Garagen) in nachfolgender Tabelle festgelegt:

Parzellen-Nr.	Höhenfestlegung in Meter ü. N.N.		
	Wohnhaus	Garage	
1	490,45	487,35	
2	489,95	486,95	
3	489,45	489,25	
4	491,15	-	
5	489,85	485,95	
6	488,60	488,55	
7	485,45	485,40	
8	484,95	485,05	
9	485,70	485,05	
10	486,95	487,65	
11	488,15	487,65	
12	488,25	488,20	
13	485,85	486,25	
14	486,75	486,85	West
		486,25	Ost
15	487,35	487,45	
16	486,20	486,15	
17	485,20	486,15	West
		484,90	Ost
18	484,05	484,90	West
		484,00	Ost
Flur-Nr. 594/18	-	485,55	
Flur-Nr. 594/27	-	488,55	

2.3.3.7 Geländeaufschüttungen sind gemäß den Darstellungen in den Geländeschnitten i. M. 1:250 zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen in anderen Bereichen sind nur bis zu 0,50 Metern Höhe zulässig.

2.3.3.8 Im Bereich der Abflussmulde sind Geländeaufschüttungen, Stützmauern und sonstige bauliche Anlagen nicht zulässig.

2.3.3.9 Einfriedungen sind bis max. 1,20 Metern Höhe zulässig und sind sockellos auszuführen.
Mauern als Einfriedungen sind nicht zugelassen.

2.4.0 Hinweise durch Text

2.4.1 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wolfersdorf ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

2.4.2 Wasserversorgung und Entwässerung
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Regenwasser ist in

2.4.2 Wasserversorgung und Entwässerung

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Regenwasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
Die Grundstücksentwässerungsanlage ist nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) zu erstellen.

Zur Schonung der Grundwasserreserven und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen ist das Oberflächen- und Dachwasser auf den Baugrundstücken zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Der Regenspeicher sollte ein Rückhaltevolumen von 6,00 m^3 und ein Speichervolumen von 6,50 m^3 zur Regenwassernutzung aufweisen.
Dabei ist die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung - NWFreiV) vom 01.01.2000 zu beachten. Die Einleitung des Oberflächenwassers in Gartenteiche ist möglich.

2.4.3 Stromversorgung

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz von E.ON angeschlossen.
Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit werden die Verteilerschränke für das EVU, Fernmeldewesen und Straßenbeleuchtung nach Festlegung der Versorgungsträger in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.
Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in Aufputz-Hausanschlusskästen an der straßenseitigen Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten.

2.4.4 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln (DVGW - Arbeitsblatt W 331 und 405) auszubauen. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (2. Rettungsweg).

2.4.5 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

2.4.6 Wintergärten sollten insbesondere aus Gründen der Energieeinsparung von beheizten Wohnräumen abtrennbar gebaut werden.

2.4.7 Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und nach guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

2.4.8 Wegen zu erwartendem Schicht- und Hangwasser sind die Kellergeschosse wasserundurchlässig herzustellen und ggf. noch geeignete Drainagen einzubauen.

2.4.9 In Bauanträgen sind vorhandene und geplante Geländehöhen in den Ansichten und im EG-Grundriss mit Kotierung darzustellen.

3.0.0 Festsetzungen und Hinweise des Grünordnungsplans

3.1.0 Festsetzungen durch Planzeichen

3.1.1 Öffentliche Grünflächen

3.1.2 Private Grünflächen

3.1.3 T — zu pflanzende Bäume mit Festlegung der Baumart, siehe Ziff. 3.3.1.2

3.1.4 zu pflanzende Bäume mit Festlegung des Standortbereiches, Artenauswahl nur nach Artenliste Ziff. 3.3.2.1 außer: Sommer- und Winterlinde

3.1.5 Festgesetzte Strauchpflanzung zur Ortsrandeingrünung Arten: siehe Ziff. 3.3.1.3

3.2.0 Planzeichen für Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.2.1 an den Geltungsbereich angrenzender Baum- und Gehölzbestand (Einzelbaum, Strauchbestand)

3.3.0 Textliche Festsetzungen des Grünordnungsplans

3.3.1.0 Textliche Festsetzung für öffentliche Grünflächen

3.3.1.1 Die dargestellten Flächen des öffentlichen Grüns sind mit Rasen einzusäen, soweit sie nicht bepflanzt oder befestigt werden.

3.3.1.2 Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind folgende Baumarten zu verwenden:

A =	Amelanchier lamarckii	-	Felsenbirne
C =	Carpinus betulus	-	Hainbuche
T =	Tilia cordata 'Greenspire'	-	Stadt-Linde

Pflanzgröße: Hst., 3xv., StU 18-20

3.3.1.3 Für festgesetzte Strauchpflanzungen gemäß 3.1.5 sind nachfolgende heimische Arten zu verwenden:

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Ligustrum vulgare	-	Liguster*
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche *
Viburnum lantana	-	woll. Schneeball

* giftig, nicht an Spielbereichen

Pflanzmenge: ein Strauch / 1,5 m Pflanzfläche
Pflanzgröße: 2x verpflanzte Sträucher, 100 - 150

3.3.1.4 Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen sind in der nächsten Pflanzperiode nach Festigstellung der Erschließungsstraßen durchzuführen.

3.3.2.0 Textliche Festsetzungen für Baugrundstücke

3.3.2.1 Baumpflanzungen

Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die bereits durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen werden hierauf angerechnet. Ihr Pflanzort kann im Umkreis von 3 m verändert werden.

Die festgesetzten Bäume sind aus nachfolgender Artenliste zu wählen:

Acer campestre - Feldahorn
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus mahaleb - Steinweichsel
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus intermedia - Schwed. Mehlbeere

Pflanzgrößen: Hochstämme, StU 14-16 cm bzw. Sol. 300 - 350

Außerdem sind anrechenbar:
Hoch- und Halbstämme von Obstgehölzen, StU 10-12 mit mindestens 5 m Wuchshöhe

3.3.2.2 Strauchpflanzungen

Einfriedungen, die an öffentliche Straßen und Wege angrenzen, sind mind. zur Hälfte zu hinterpflanzen. Abweichungen hiervon sind nur dort zulässig, wo andere Festsetzungen entgegenstehen, (z.B. Stellplatznachweise, erforderliche Garagenzufahrten).
Einfriedungen zwischen Privatgrundstücken sind mindestens zur Hälfte zu hinterpflanzen. Es sind hierfür Laubgehölze mit mindestens 1,20 m Wuchshöhe zu verwenden.
Für Schnitthecken entlang der Grundstücksgrenzen sind nur folgende Gehölzarten zulässig: Acer campestre, Carpinus betulus, Cornus sanguinea, Fagus sylvatica, Ligustrum vulgare, Ribes alp. Schmidt, Spiraea arguta, Spiraea vanhouttei.
Entlang der Straßen dürfen Schnitthecken nicht höher als 1,70 m über Straßenoberkante gehalten werden.
Auf die besonderen Bestimmungen für Sichtdreiecke wird hingewiesen.

3.3.2.3 Pflanzfrist

Festgesetzte Pflanzmaßnahmen auf Baugrundstücken müssen jeweils ein Jahr nach Bezugsfähigkeit der Gebäude ausgeführt sein.

3.3.2.4 Garagenzufahrten

Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (wie z.B. Kies, Rasengitter oder Pflaster mit Rasenfugen) zu erstellen.

3.3.2.5 Garagendächer

Bei der Ausführung von Garagendächern als Flachdach sind diese als Gründach mit mind. 8 cm Vegetationsschicht auszubilden.

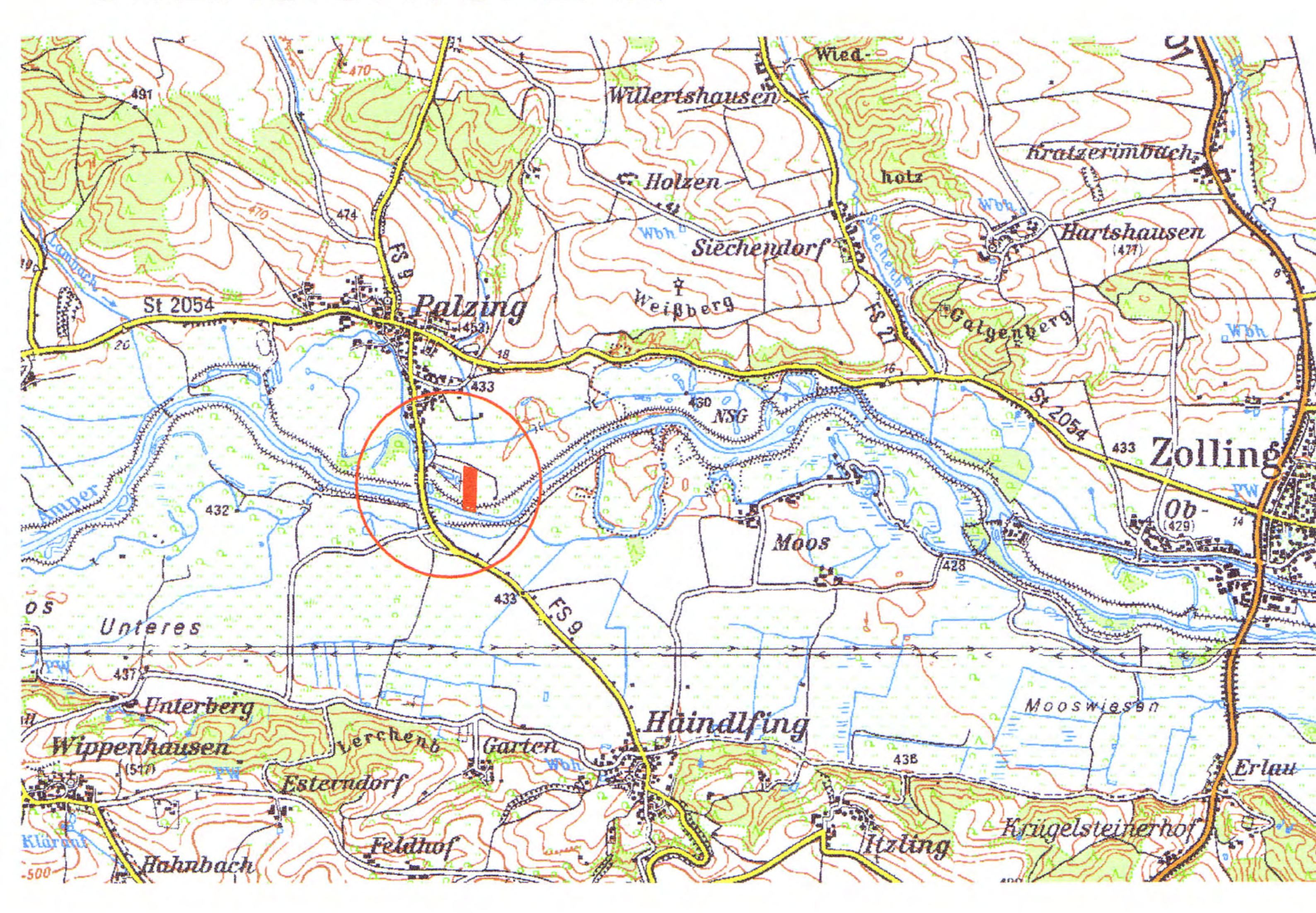
3.3.3.0 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem Flurstück Nr. 601, Gemarkung Palzing, auf den gekennzeichneten Ausgleichsflächen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen und den Maßgaben der Begründung durchzuführen. Die genannten Ausgleichsflächen werden den Parzellen 1 - 18 verbindlich zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen herzustellen.

3.3.4.0 Rodungsverbot

Das Roden von Gehölzen ist zwischen dem 1. März und dem 30. September aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes nicht zulässig.

ÜBERSICHTSPLAN



Ausgleichsflächenbedarf Baugebiet "Etz", Wolfersdorf: 4992,25 qm

Ausgleichsflächennachweis auf dem Flurstück Nr. 601, Gmkg. Palzing:

aufwertbarer Flächenanteil: 6570 qm – Dammfläche 130 qm = 6440 qm

Faktor 0,8 – resultierender tatsächlicher Flächenbedarf: 6241,25 qm

Der Ausgleichsflächenwert beträgt: 6241,25 x 0,8 = 4993 qm

verbleibende, für Ausgleichsmaßnahmen geeignete Restfläche: 198,75 qm

AUSGLEICHSPLAN

ZUM

BEBAUUNGSPLAN "Etz", WOLFERSDORF

GEMEINDE WOLFERSDORF

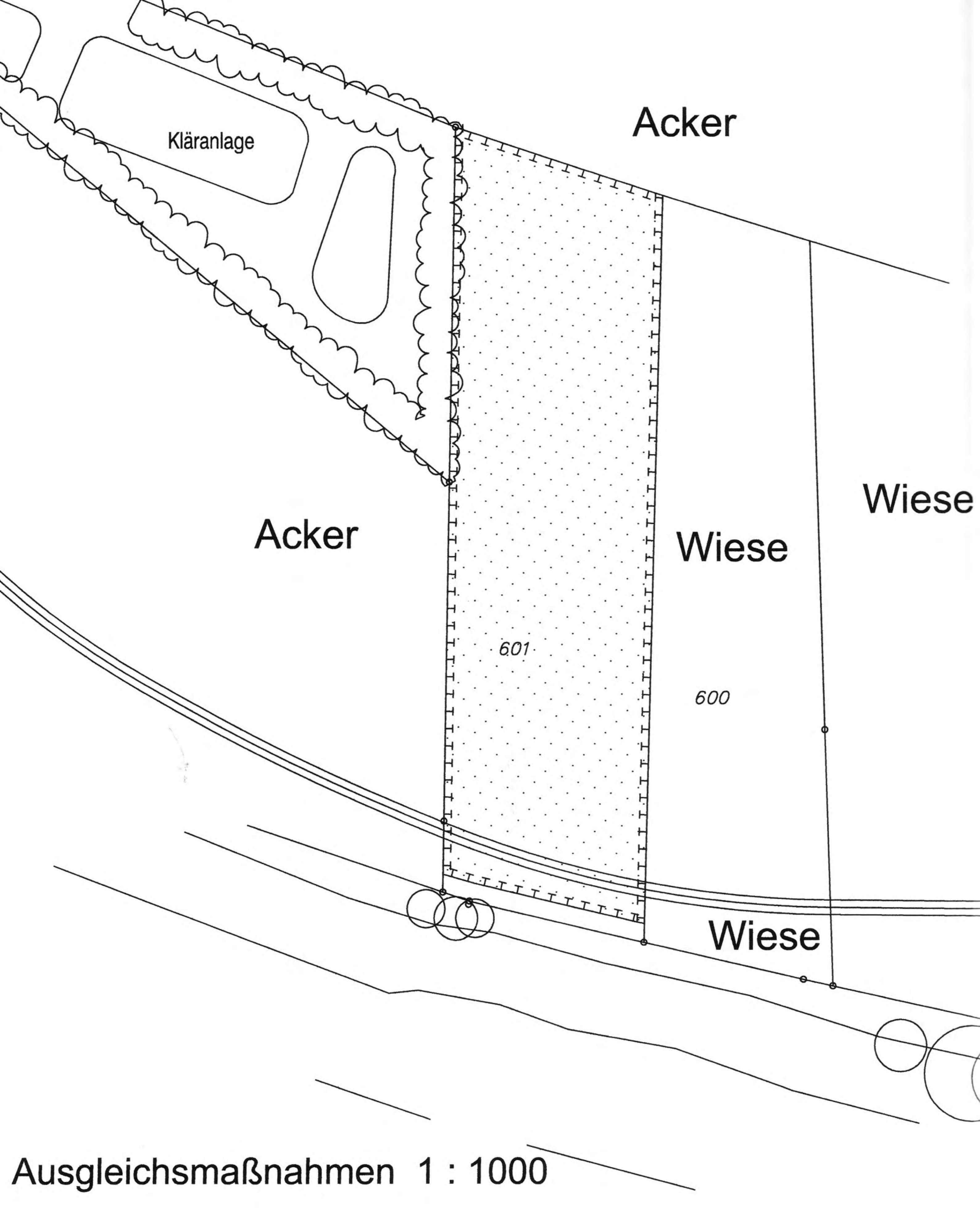
Ausgleichsflächennachweis auf Flurstück Nr. 601
Gemarkung Palzing
Gemeinde Zolling

Maßstab:
1 : 2000
1 : 1000

Datum:
13.09.2007

Änderungen:
19.06.2008
–
–
–
–
–

Landschaftsarchitekturbüro
Albert Schneider Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt
Wolframstr.14
85395 Billingsdorf
Tel. 08168/963033 Fax 08168/963034



Ausgleichsmaßnahmen 1 : 1000